

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 26.03.2021

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.07.2020 – 21.08.2020:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. PLEdoc GmbH vom 20.07.2020	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <p>Open Grid Europe GmbH, Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittlerheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 20.07.2020	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.07.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
4. Terranets bw GmbH vom 21.07.2020	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gut nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
5. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 21.07.2020	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
6. Stadt Leingarten vom 23.07.2020	Es gibt keinerlei Einwendungen und Anregungen von Seiten der Stadt Leingarten. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme.
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 23.07.2020	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
8. Regierungspräsidium Stuttgart vom 24.07.2020	Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Die Überschreitung der Bruttowohndichte von 50 EW/ha wird ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt, sind die Vorgaben aus § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB im besonderen Maße erfüllt. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Weiter weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt. Nach PS 3. 2. 6. 1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen "In den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden."</p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Besohl, v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10. 02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx)</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Bereichs, auf die Ausführungen zur Lage in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Die Belange des Erholungsgebiets sind somit aus Sicht der Gemeinde nicht negativ betroffen, zumal die Gebäude der ehemaligen Fabrik abgebrochen werden und durch eine Wohnanlage ersetzt wird. Diese fügt sich durch ihre aufgelockerte Bebauung gut in die Umgebung ein.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
9. Stadt Schwaigern vom 24.07.2020	<p>Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir daher für nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
10. Polizeipräsidium Heilbronn vom 27.07.2020	<p>Bei der Durchsicht des Vorhabens- und Erschließungsplans wurde festgestellt, dass die Sichtverhältnisse beide Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten durch Stellplätze oder Bäume beeinträchtigt werden. Zeichnerisch sind die Zufahrten zur Tiefgarage auf gleicher Höhe wie die geplanten Stellplätze. Aufgrund der Vielzahl von Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Stellplätze genutzt werden und somit die Sichtverhältnisse der Ein- und Ausfahrenden verschlechtert wird.</p> <p>Wünschenswert ist eine sichtfreie Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zur Fahrbahn.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen ansonsten keine Bedenken.</p>	<p>Die Vorhabenplanung wurde geändert, es ist nur noch eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Eine sichtfreie Gestaltung der Ein- und Ausfahrt ist gewährleistet (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
11. Vodafone BW GmbH vom 29.07.2020	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>
12. Gascade Gastransport GmbH vom 31.07.2020	<p>Im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung nach dem Umwandlungsgesetz wurde das Erdgasfernleitungsnetz der WINGAS GmbH im Wege der partiellen Gesamtrechtsnachfolge auf die GASCADE Gastransport GmbH übertragen. Das LWL-Kabelnetz ist bei der WINGAS GmbH verblieben.</p> <p>Somit stehen wir Ihnen für Plan- und Leitungsauskünfte wie gewohnt nunmehr auf Seiten der GASCADE Gastransport GmbH zur Verfügung. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Bitte senden Sie Ihre Unterlagen zur Plan- und Leitungsauskunft künftig an:</p> <p>GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel leitungsauskunft@gascade.de</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v.g. Betreiber mit ein".</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH vom 04.08.2020</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gibt es von Seiten der Gasversorgung Unterland GmbH keine Einwände. Nordheim gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Gasversorgung Unterland GmbH.</p> <p>Eine weitere Beteiligung an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>14. Stadt Heilbronn vom 04.08.2020</p>	<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Bedenken, Hinweise und Anregungen werden zum aktuellen Planstand nicht vorgebracht. Die planungsrechtliche Ermöglichung von Geschosswohnungsbau wird seitens der Stadt Heilbronn ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15. Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 05.08.2020</p>	<p>Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen den o. g. Bebauungsplan. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 10.08.2020</p>	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden übernommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme.
<p>17. Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung vom 10.08.2020</p>	<p>Von dem vorgelegten Bebauungsplan "Wohnen am Auerberg" in Nordheim sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz betroffen und es befindet sich auch kein Wald in der Nachbarschaft. Forstfachliche und forstrechtliche Belange werden von dem Bebauungsplanverfahren nicht tangiert.</p> <p>Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.</p> <p>Die untere Forstbehörde am Landratsamt Heilbronn erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>18. Stadt Brackenheim vom 10.08.2020</p>	<p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.
<p>19. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 12.08.2020</p>	<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Innenentwicklungsmaßnahme und angestrebte Siedlungsdichte basierend auf geplanten Geschosswohnungsbauten.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Belange des Erholungsgebiets sind aus Sicht der Gemeinde nicht negativ betroffen, zumal die Gebäude der ehemaligen Fabrik abgebrochen werden und durch eine Wohnanlage ersetzt wird. Diese fügt sich durch ihre aufgelockerte Bebauung gut in die Umgebung ein.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>20. Landratsamt Heilbronn vom 14.08.2020</p>	<p>Planungsrecht Vor dem Hintergrund des Leitsatzes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" begrüßen wir die vorgelegte Planung.</p> <p>Natur- und Artenschutz Die Gemeinde Nordheim stellt einen Bebauungsplan "Wohnen am Auerberg" auf den Flurstücken 3089, 3089/1 und 3096, Gemarkung Nordheim auf. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf dem bisher gewerblich genutzten Areal eine Wohnbebauung ermöglichen soll.</p> <p>Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind weder Schutzgebiete noch der Biotopverbund betroffen. Aus Sicht der Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen sofern die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <p>1) Laut dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten wurden die zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf eine Eignung als potentielle Tagesquartiere für Fledermäuse nicht näher untersucht. Ein mögliches Potential für Tagesquartiere von Fledermäusen (z. B. Spalten an den Fassaden) kann aufgrund der vorliegenden Fotodokumente nicht ausgeschlossen werden. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) Abs. 1 sowie Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, hat der Abriss der Gebäude außerhalb der Hauptaktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. November bis 01. Februar zu erfolgen.</p> <p>2) Die im Textteil aufgeführten Punkte 1.7, 1.8, 2.1 sowie Hinweis e) werden begrüßt und sind einzuhalten.</p> <p>3) Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</p> <p>4) Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und des Kleinklimas sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Vermeidung des Verbotstatbestands wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Innenbereich sind keine Regelungen zu Einfriedungen erforderlich. Eine entsprechende Empfehlung wurde dennoch aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Da flächenhafte Schotterungen der aktuell beschlossenen Änderung des Naturschutzgesetzes widersprechen, wird kein Bedarf für eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan gesehen. Ein Hinweis auf die neue Rechtslage wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>5) Vogelschlag: Bei Vorlage der Planung für das Gebäude ist die auszugehende Gefahr für Vögel bei Einsatz von Glas und Glaselementen durch eine fachkundige Person (Ornithologe) zu überprüfen. Zur Entschärfung von absehbaren Konflikten, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser sind bei größeren Glasflächen ab zwei Quadratmetern Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Das südöstlich gelegene Weingut darf in seiner Entwicklungsmöglichkeit durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Die beiden nordöstlich und südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe betreiben u. a. Tierhaltung (Milchvieh und Schweinemast). Wir empfehlen die bestehende Tierhaltung bereits beim Verkauf der Wohnungen zu erwähnen, um somit Konflikte gänzlich auszuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der geplanten Wohnbebauung Emissionen geringfügig wahrnehmbar sein können.</p> <p>Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.</p>	<p>Da sich die Planung im Innenbereich befindet wird von einer verpflichtenden Festsetzung abgesehen.</p> <p>Ein Hinweis mit Empfehlung zur Verwendung von Vogelschutzglas wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme der bestehenden Rechtslage. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird durch die durchgeführte Begutachtung bzw. daraus abgeleitete Maßnahmen und Festsetzungen verhindert.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt (vgl. Anlage der Begründung). Daraus ergibt sich, dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.</p> <p>Kenntnisnahme und Information des Vorhabenträgers.</p> <p>Aufgrund der gegebenen Entfernung von ca. 400m bzw. 700m wird von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgegangen.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bodenschutz</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und grenzt im Osten unmittelbar an die Straßen "Im Schelmental" bzw. "Im Auerberg" (siehe nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke 3089, 3089/1 und 3096 und hat eine Größe von etwa 6600 m².</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Boden- Schutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <p>Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.</p> <p>Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Im vorgelegten Textteil des Bebauungsplans werden die erforderlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz genannt. Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Abwasser</p> <p>Gemäß der vorliegenden Beschreibung soll das Plangebiet im Mischsystem erschlossen werden. Von hier aus wird auf den §55 Abs. 2 des WHG verwiesen:</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Bei der Planung des Areals sind die Ergebnisse der Starkregenuntersuchung (Stand 2019) zu berücksichtigen.</p> <p>Alle erforderlichen wasserrechtlichen Befugnisse, wie z.B. Einleitungen in ein Gewässer sowie Bau und Betrieb von Abwasseranlagen, sind bei der unteren Wasserbehörde (Bereich: Abwasser) rechtzeitig zu beantragen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich südlich von Nordheim und grenzt direkt an die L 1105 an. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen "Im Schelmental" und "Im Auerberg". Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Einmündung in die L 1105 verweisen wir auf die Stellungnahme des RP Stuttgart.</p> <p>Für das Plangebiet sind teils 1,5 und 2 Stellplätze pro Wohneinheit geplant. In der näheren Umgebung zum Plangebiet ist keine ÖPNV-Anbindung vorhanden und heutzutage ist damit zu rechnen, dass pro Wohnung 2 Fahrzeuge genutzt werden. Wir empfehlen daher dringend für das gesamte Gebiet eine Stellplatzverpflichtung von 2 SP/Wohneinheit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Entwässerung wird im Trennsystem realisiert, d.h. dass die Schmutzwasserkanalisation im Bestand zukünftig weniger stark belastet sein wird als das bisher der Fall war.</p> <p>Die Oberflächenwässer werden an die nördlich der Straße Im Schelmental vorhandene Erdmulde abgegeben und können dort versickern. Wässer die nicht versickern (je nach Regenereignis usw.), werden über die Mulde an die RW-Kanalisation und anschließend an den Vorfluter Breibach weitergeleitet. Um eine Überlastung der Einrichtungen zu vermeiden, werden Rückhaltevolumen geschaffen. Diese Volumina und deren Ausbildung werden im weiteren Verfahren noch detailliert in Abhängigkeit der Oberflächenbefestigungen und der Anzahl an Ablaufpunkten geplant. Als schadlos abzuführender Drosselabfluss werden vorauss. 10 l/s*ha angenommen.</p> <p>Auf die zuvor dargestellte Vorgehensweise wird hingewiesen. Innerhalb des Grundstückes bzw. der Baufläche werden nach Bedarf und Oberflächenbefestigungen entsprechende Einrichtungen und Räume realisiert (Überflutungsprüfung).</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht an die L 1105 angrenzt, sondern über die Straße „Im Schelmental“ erschlossen wird.</p> <p>Da es sich um eine Planung handelt, die eine Durchmischung verschiedener Wohnungstypen und somit auch verschiedener Zielgruppen vorsieht, wird die derzeitige (abgestufte) Festsetzung als angemessen und sachgerecht betrachtet. Eine pauschale Festsetzung von 2 Stellplätzen/Wohnung ist im Geschosswohnungsbau nicht sinnvoll.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Hinblick auf die Stellplatzberechnung ergab sich folgende Diskrepanz: Laut der Berechnung des Lageplans Nr. 0.0 der Firma Böhringer Kreativbau GmbH müssten 121,9 SP vorhanden sein, im Plan 1.0 und 2.0, sowie in der Begründung der Käser Ingenieure sind 125 angegeben. Sollte es sich hierbei um einen Übertragungsfehler handeln, bitten wir dies zu berichtigen.</p> <p>Die Feldwege in der Umgebung dürfen nicht als Schleichwege bzw. Abkürzung genutzt werden. Dies ist entsprechend zu verhindern.</p> <p>In der Tiefgarage sind einige "gefangene" Stellplätze vorhanden. Diese sind reell nicht nutzbar, da parkende Autos auf den entsprechenden, davorliegenden Plätzen ein Wegfahren unmöglich machen. Zudem zeigt unsere Erfahrung, dass solche Parkplätze nicht genutzt werden, wenn deren Erreichbarkeit und Nutzungsmöglichkeit nicht gegeben ist. Stellplätze sind mit 2,50m Breite x 5,0m Länge zu dimensionieren. Behindertenstellplätze sollten eine Breite von 3,50m aufweisen.</p> <p>Bautechnik</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung SD noch konkretisiert werden könnte im Hinblick auf DN oder Farbgestaltung.</p> <p>Immissionsschutz und Gewerbe</p> <p>Das Vorhaben eröffnet aus fachtechnischer Sicht verschiedene Konfliktfelder, die bislang schalltechnisch nicht betrachtet wurden.</p> <p>Das seit ca. 2008 ansässige Weingut Müller muss tiefergehend in einer Lärmimmissionsprognose betrachtet werden. Das Weingut hat eine Konzession. Die Gastronomie mit Außenbewirtung (ca. bis zu 70 Außensitzplätze) wird regelmäßig an Wochenenden und Feiertagen und bei Bedarf auch unter der Woche im Sommer betrieben. Ein weiteres wichtiges wirtschaftliches Standbein des Weinguts sind Feierlichkeiten im Festraum, wie z. B. Hochzeiten und Geburtstage. Diese Veranstaltungen gehen regelmäßig bis in die Nachtzeit hinein. Im Festraum ist mit lauter Musik und dergleichen zu rechnen. Zudem ist im Außenbereich von sich unterhaltenden Festgästen auszugehen, die ebenfalls in der zukünftigen Wohnbebauung wahrnehmbar sind. Insbesondere zu Veranstaltungsenden hin ist mit Fährverkehr zu rechnen. Dieser Verkehr wird zum einen von der Parkplatzfläche auf dem Hofgelände generiert, zum anderen durch weitere parkende Gäste im Straßenraum.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Planungsänderung und der damit verbundenen Verringerung der Wohnungszahl wurde eine neue Stellplatzberechnung durchgeführt. Es sind nun 112 Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung der Tiefgarage wurde geändert, sodass sich keine gefangenen Stellplätze mehr ergeben, die baurechtlich notwendig sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Projektplanung wurde geändert, es sind keine Satteldächer mehr geplant.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und ist Teil der Unterlagen.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung vom 12.02.2021 durch das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg wird das Weingut Müller detailliert untersucht.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Konzession wurden folgende Geräusche durch den Betrieb und auf dem Betriebsgrundstück untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gaststätte und Terrasse/Hof (80 Gäste) - Festveranstaltungen in Festhalle mit Livemusik (150 Gäste) - Weinverkauf und Weinbergwirtschaft - Parkierungsvorgänge <p>Die Richtwerte der TA Lärm werden an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bedingt durch einen Unfall des Inhabers findet auf dem Weingut keine Kelterwirtschaft mit Weinausbau mehr statt. Dies ist zwar für die örtliche Geräuschsituation von Vorteil, jedoch wie erläutert nicht allein ausschlaggebend.</p> <p>Laut Auskunft der Familie Müller kommt es an schönen Sommertagen zudem zu verkehrstechnischen Überlagerungen der Weingutsbesucher mit parkendem Freibadverkehr.</p> <p>Weitergehend muss der Parkplatz und Tiefgaragenverkehr in der Immissionsprognose betrachtet werden. Im Vorhaben sind 2 Tiefgaragen mit 52 und 47 Stellplätzen und ca. 26 oberirdische Stellplätze geplant. Unabhängig von der unbedingten Notwendigkeit, Stellplätze für 82 Wohneinheiten zu schaffen, muss auf die immissionsschutzrechtliche Problematik der Planung hingewiesen werden. Grundsätzlich ist von einem Tag-, insbesondere an Wochenenden aber auch von einem Nachtbetrieb auszugehen. Außerdem fällt der ebenfalls zu erwartende frühmorgendliche Berufsverkehr vor 6 Uhr auch in die Nachtzeit.</p> <p>Hintergrund dieser fachlichen Einschätzung ist die Bayrische Parkplatzlärmstudie, die für oberirdische Parkplätze für die Nachtzeit einen Mindestabstand in Mischgebieten von 15 m vorsieht. Besonders zu betrachten ist die Situation der Parkplätze, sowie der Befahrung der Tiefgaragenrampe im Bereich der beiden Tiefgaragenzufahrten. Hierbei ist insbesondere bei der Rampe gegenüber dem Anwesen "Im Schelmental 9" auch deren Auswirkung auf dieses Anwesen bzw. auf das Anwesen "Im Auerberg 3" zu betrachten.</p>	<p>Baurechtlich notwendige Stellplätze für Wohnnutzungen sind nach der geltenden Rechtsprechung nicht beurteilungsrelevant. So hat der 3. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (VGH) erst kürzlich in seinem Beschluss vom 23.02.2017 (Aktenzeichen 3 S 149/17) formuliert (Auszug) [2]:</p> <p>3. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.(Rn.30)</p> <p>4. Daher findet die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten, dem Spitzenpegelkriterium und der von ihr definierten Vorbelastung bei der Beurteilung von Immissionen, die durch die Nutzung zugelassener notwendiger Stellplätze eines Wohnvorhabens verursacht werden, in der Regel keine Anwendung (Bestätigung d. Rspr. d. Senats, vgl. Beschl. v. 11. 12. 2013 - 3 S 1964/13 - VBIBW 2014,275 ff. und Beschl. v. 20.7.1995 - 3 S 3538/94 - VBIBW 1996, 143 ff.).(Rn.30)</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde auch vom Fachbereich Immissionsschutz des LRA Heilbronn mit Schreiben vom 15.10.2020 keine Untersuchung der Tiefgarage und der Stellplätze gefordert.</p>
21. MVV Energie AG vom 20.08.2020	Im dortigen Gebiet sind keine Leitungsmedien der MVV Energie AG verlegt. Somit sind keine Belange der MVV Energie tangiert.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>22. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr vom 25.08.2020</p>	<p>Wir gehen davon aus, dass die bestehende Zufahrt über die Gemeindestraße „Im Schelmental“ in die Landesstraße L1105 ausreichend leistungsfähig ist. Daher haben wir keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Wir weisen darauf hin, dass hier die zuständige Verkehrsbehörde noch zu beteiligen ist.</p> <p>Die verspätete Übermittlung der Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das LRA Heilbronn ist am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 20)</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>23. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 25.08.2020</p>	<p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebietes „Auerberg“ an die Wasserversorgung kann von den Straßen „Im Schelmental“ und „Im Auerberg“ erfolgen.</p> <p>In diesem Fall liegen die momentanen Versorgungsdrücke (Ruhedruck), Im Schelmental“ bei ca. 4,7 bar, „Im Auerberg“ bei ca. 4 bar und sind somit - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.</p> <p>Der Anschluss an die Gasversorgung erfolgt über die bestehende 4 bar Gashochdruckleitung in „Im Schelmental“.</p> <p>Die Lage der Gashochdruck- und Wasserversorgungsleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.</p> <p>Zur Sicherung der Gas- und Wasserversorgung des Baugebietes müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Gas- und Wasserversorgungsleitungen verlegt werden.</p> <p>Die ungefähren Trassen der zukünftigen Gasversorgungsleitungen sind im Planausschnitt grün eingezeichnet. Die genaue Lage der Gashaushaltsanschlüsse erfolgt mit Bekanntgabe der Detailplanung. Derzeitige Grundlage ist das im Bebauungsplan angegebene Wegenetz.</p> <p>Die zukünftige Leitungsführung der Wasserhausanschlussleitung orientiert sich an dem im Bebauungsplan eingetragenen Wegenetz und dem bestehenden Schachtsystem. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden.</p> <p>Wir bitten darum, im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanbereichs eine entsprechende Schutzstreifenbreite von insg. 2,5 m Breite vorzusehen und sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen und textlichen Teil aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es handelt sich um ein (1) Bauvorhaben. Ob ein Anschluss des Baugrundstücks an die Gasversorgung erforderlich ist, wird mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die HNVG wird dann entsprechend informiert.</p> <p>Dies ist vorgesehen. Die Erschließung des Baugrundstücks wird mit der HNVG abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung, falls eine Gasversorgung erforderlich ist.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Bauausführung.</p> <p>Für die Hausanschlüsse werden keine Leitungsrechte vorgesehen. Die Leitungen auf dem Baugrundstück sind im Eigentum des Vorhabenträgers.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Kosten für die Verlegung der Gas- und Wasserleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.</p> <p>Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit den Stadtwerken Heilbronn abzustimmen! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Stadtwerke Heilbronn als Wasserversorger keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz in der Straße hinausgeht, erfolgt.</p> <p>Allgemein</p> <p>Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.</p> <p>Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Löschwasserkonzeption wird derzeit vom Brandschutzgutachter in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausgearbeitet.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind keine Straßen geplant. Die Versorgung erfolgt über einen Anschluss an die Leitungen in der Straße „Im Schelmental“. Diese Straße soll nach Abschluss des hier plangegenständlichen Projekts grundlegend instandgesetzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag																		
	<p>Nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1, gilt Folgendes: Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).</p> <p>Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.</p> <p><u>Tabelle 1- Versorgungsdrücke (SP)</u></p> <table border="1" data-bbox="573 539 1308 1010"> <thead> <tr> <th data-bbox="573 539 819 671"></th> <th data-bbox="819 539 1066 671">neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th data-bbox="1066 539 1308 671">Bestehende Netze</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="573 671 819 719">für Gebäude mit EG</td> <td data-bbox="819 671 1066 719">2,00 bar</td> <td data-bbox="1066 671 1308 719">2,00bar</td> </tr> <tr> <td data-bbox="573 719 819 791">für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td data-bbox="819 719 1066 791">2,50 bar</td> <td data-bbox="1066 719 1308 791">2,35 bar</td> </tr> <tr> <td data-bbox="573 791 819 863">für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td data-bbox="819 791 1066 863">3,00 bar</td> <td data-bbox="1066 791 1308 863">2,70 bar</td> </tr> <tr> <td data-bbox="573 863 819 935">für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td data-bbox="819 863 1066 935">3,50 bar</td> <td data-bbox="1066 863 1308 935">3,05 bar</td> </tr> <tr> <td data-bbox="573 935 819 1010">für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td data-bbox="819 935 1066 1010">4,00 bar</td> <td data-bbox="1066 935 1308 1010">3,40 bar</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen.</p>		neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00bar	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	<p>Kenntnisnahme.</p>
	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze																		
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00bar																		
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar																		
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar																		
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar																		
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar																		

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.</p> <p>Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen Zapfstelle zur Verfügung.</p> <p>Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.</p> <p>Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.</p> <p><u>Schlussbestimmung</u></p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Damit die Heilbronner Versorgungs GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p> <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unsere Netzingenieurin, Frau Ahlendorf, unter 07131 / 561197, Handy 0173 / 1753276, E-Mail: w.ahlendorf@hvnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>24. Netze BW GmbH vom 28.08.2020</p>	<p>Urlaubs- und Krankheitsbedingt konnte die Stellungnahme nicht rechtzeitig bearbeitet werden. Wir bitten das zu entschuldigen und die verspätete Stellungnahme noch zu berücksichtigen. Vielen Dank für die Benachrichtigung über das geplante Bauvorhaben.</p> <p>Im bestehenden Gebäude ist eine kundeneigene Kundenstation an das Mittelspannungsnetz angeschlossen. Diese muss vor Abbruch des Gebäudes auf Antrag des Eigentümers vom Netz der Netze BW getrennt werden.</p> <p>Aufgrund der erhöhten Anforderungen an elektrischer Energie wegen E-Mobilität müssen wir im Bereich der Baumaßnahme eine neue Netzstation errichten. Diese wäre eine Kompaktstation, die die sichere Versorgung mit elektrischer Energie sicherstellt.</p> <p>Anbei ein Plan mit einem evtl. Platz (wenn möglich) für einen neue Umspannungstation und der bestehenden Kundenstation. Der Platzbedarf wäre eine Fläche von 3m x 5m.</p> <p>Bitte beteiligen sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger im Zuge der Abbrucharbeiten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein geeigneter Standort wird im weiteren Verfahren mit dem Vorhabenträger abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>Ö1 Freiwillige Feuerwehr Nordheim vom 19.08.2020</p>	<p>1. Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter)</p> <p>Es sind Aufstellflächen und die notwendige Zufahrt einzurichten, dass mindestens ein Fenster in jeder Wohneinheit mit einer Drehleiter DLK 24/12 erreicht werden kann. Die Fenster müssen eine Breite vom mindestens 80 cm haben und vollständig geöffnet werden können. Dies gilt auch für Dachfenster.</p> <p>Für die Gebäude an den das Aufstellen des Fahrzeugs von der öffentlichen Straße aus möglich ist wird keine zusätzliche Aufstellfläche benötigt.</p> <p>Begründung: Neben der Rettung von Personen im Brandfall kommt es immer häufiger vor, dass der Rettungsdienst (Notarzt) die Feuerwehr zur Unterstützung bzw. Hilfeleistung beim Transport von kranken Personen anfordert. Wenn ein liegender Transport aus medizinischer Sicht unumgänglich ist kann dies häufig nicht durch das Treppenhaus erfolgen. Insbesondere dann, wenn das Treppenhaus sehr eng ist und die Person übergewichtig (adipös) ist. Die Anzahl dieser Einsätze kommt häufiger vor als die Rettung von Personen im Brandfall.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Genehmigungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Ein weiterer Punkt ist der zielgerichtete Löscheinsatz bei einem Brand des Daches egal ob Sattel- oder Flachdach. Ein Löscheinsatz von Anlegeleitern aus ist nicht zulässig.</p> <p>2. Löschwasserversorgung</p> <p>In dem Gebiet ist die Wasserversorgung als Niederdrucksystem ausgeführt. Das Leitungsnetz ist keine Ringleitung. Der Querschnitt beträgt NW 100. Aufgrund des niedrigen Drucks in der Leitung bekommen wir max. 48 m³/h (800 l/min) an Löschwasser aus dem Netz. Dies ist bei einem mittleren bis großen Brand z.B. in der Tiefgarage zu wenig. Erforderlich wäre die doppelte Menge innerhalb einer Entfernung von maximal 300 Metern. Über den Wasserversorger kann ein Nachweis über die verfügbare Löschwassermenge eingeholt werden. Dies ist aus Sicht der Feuerwehr absolut notwendig. Die entsprechenden Unterlagen sind der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Löschwasserkonzeption wird derzeit vom Brandschutzgutachter in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausgearbeitet.</p>
<p>Ö2 Privatpersonen vom 21.08.2020</p>	<p>Grundstückseigentümer und Bewohner des Schelmentales und des Auerberges trafen sich im Rahmen eines Nachbarschaftstreffens um über die Auswirkungen der Neubebauung des obigen Areals zu beraten.</p> <p>Wir (die Anwohner) können nicht nachvollziehen weshalb die ganzen Gutachten ausgesetzt werden und ein verkürztes Verfahren eingeleitet worden ist.</p> <p>Es wurden die folgenden Punkte gesammelt, mit der Bitte diese im Interesse der Bürger Nordheims erneut zu prüfen, bevor eine abschließende Genehmigung des Bebauungsplans erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB können Entwicklungen im Innenbereich ermöglicht werden, um im Gegenzug Flächen im Außenbereich zu sparen und sensible Bereiche zu schonen. Für solche Verfahren bestehen bestimmte Erleichterungen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch voll zweistufig (wie ein Regelverfahren) durchgeführt, also nicht verkürzt. Die Öffentlichkeit wird somit zwei Mal am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>01. Wohnqualität</p> <p>Wir sind der Überzeugung, dass das Bauvorhaben zu viele Wohneinheiten auf der gegebenen Fläche plant. Die 3-4-stöckige Bebauung fügt sich nicht in die bestehende, typischerweise zweistöckige Einfamilienhausbebauung ein. Die geplanten Gebäude zeigen eine unpassend hohe Kubatur für das, in Streuobstwiesen und Weinkulturgebiet liegende, Schelmental bzw. Auerberg. Der Charakter des gesamten Gebietes wird sich durch den Neubau stark verändern. Die 4-stöckige Bebauung ist in Nordheim in keinem anderen Wohngebiet- oder Mischgebiet zu finden. Wir Anwohner befürchten, dass es durch die große Anzahl an Wohneinheiten auf so kleinem Raum, zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität und einer starken Überlastung des gesamten Wohngebietes kommt.</p> <p>02. Verkehrssicherheit</p> <p>Auf den bisher veröffentlichten Planungsunterlagen sind die Gehwege für uns nicht deutlich ersichtlich. Da im neuen Wohnquartier mit Sicherheit viele Familien mit Kindern leben werden und auch die Anwohner im Auerberg eine sichere Verkehrsanbindung für Fußgänger benötigen, muss sichergestellt werden, dass ausreichend Gehwege für die neue und alte Bebauung vorhanden sind. In den Planungsunterlagen stellen die oberirdischen Parkplätze ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für den täglichen Schulweg der Schulkinder dar</p> <p>03. Verkehr</p> <p>In unserem Tal liegt bereits eine besondere Wohn- und Verkehrssituation vor. Es existiert nur eine Zufahrt von der Lauffeuer Straße am Freibad vorbei, in Richtung Schelmental und Auerberg. Die Besucher des angrenzenden Freibades, des danebengelegenen Sportgeländes, der Festhalle und des Naturfreundehauses, behindern den Verkehrsfluss schon heute, bei nicht voller Auslastung der Sport- und Freizeitstätten.</p> <p>Hinzu kommt der Lieferverkehr für die privaten Wohneinheiten und nicht zuletzt für die gewerblichen Betriebe. Ebenfalls tragen die beiden Gastronomiebetriebe, sowie die Ferien- und Monteurswohnungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen bei. Bereits jetzt kommt es immer wieder zu schwierigen Verkehrssituationen und Unfällen durch die hohe Verkehrs- und Parkbelastung.</p>	<p>Die Vorhabenplanung wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert. Die Änderung umfasst dabei unter anderem eine Verringerung der Wohnungszahl.</p> <p>Durch die Entwicklung kann auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück Wohnraum geschaffen werden, für den auch in Nordheim dringender Bedarf besteht. Dabei ist das Bebauungskonzept aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebung ein. Insbesondere zu den Rändern hin ist eine niedrigere Bebauung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der vorhandenen Gewerbebebauung reduziert und Freiflächen geschaffen.</p> <p>Die öffentlichen Flächen (z.B. Gehwege) sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Die Gemeinde wird im Zuge der allgemeinen Instandsetzung die Straße „Im Schelmental“ erneuern und dabei auch eine verkehrssichere Führung der Fußgänger berücksichtigen.</p> <p>Für das gegenständliche Vorhaben ist eine ausreichende Parkierung auf dem Baugrundstück vorgesehen, überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage. Die Parksituation wird daher durch das Projekt nicht verschärft, zumal die bisherige gewerbliche Nutzung entfällt.</p> <p>Bei der geplanten Instandsetzung der Straße werden nach Möglichkeit auch öffentliche Stellplätze geschaffen, die dem gesamten Gebiet dienen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die einhergehende Zunahme an Fahrzeugen der 87 Wohneinheiten sprengt den Rahmen der Zumutbarkeit für alle Anwohner im Schelmental / Auerberg.</p> <p>Wir fordern daher die künftige Verkehrssituation über ein Verkehrsgutachten prüfen zu lassen und bereits jetzt die Planung der zukünftig verbreiterten Straße miteinfließen zu lassen.</p> <p>04. Parkplätze</p> <p>Neben der besonderen Verkehrssituation ergibt sich, wie unter Punkt 03 bereits geschildert, eine außergewöhnliche Parksituation. Die vorhandene Parkplatzkapazität im Schelmental / Auerberg ist bereits jetzt an vielen Tagen im Jahr durch Veranstaltungen im öffentlichen und privaten Bereich (Sportveranstaltungen, Freibad, Naturfreunde, Veranstaltungen in der Festhalle, Gastronomiebetriebe etc.) überlastet.</p> <p>Im geplanten Bauvorhaben sind zwar die gesetzlichen Vorgaben für Parkplätze erfüllt, unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte ist nach Meinung der Anwohner für die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten aber trotzdem nicht ausreichend Parkkapazität vorhanden. Der vorläufige Bebauungsplan-Entwurf findet auch hier keine Antwort wie das Problem gelöst werden soll, zumal Besucherparkplätze fehlen. Neuere Bebauungspläne, anderer Ortschaften, sehen bereits zwei Stellplätze pro Wohneinheit vor.</p> <p>Insbesondere erscheinen die 21 doppelt belegten Parkplätze in der Tiefgarage wenig praktikabel und werden aus diesem Grund vermutlich wenig genutzt - was wiederum dazu führt, dass im bereits jetzt knappen öffentlichen Raum mehr Fahrzeuge abgestellt werden.</p> <p>Aufgrund der einzigen Zu- und Abfahrtsstraße zum Schelmental / Auerberg führen "zugeparkte" Straßen zur großen Verkehrsflussproblemen - insbesondere im Bereich zwischen Einbiegung Laufferner Str. und Verzweigung Schelmental, da dieser Bereich von den Enden her nicht gut einsehbar ist - mit mehr Fahrzeugen wird die Situation wohl kaum besser.</p> <p>05. Brandschutz und Rettungswege</p> <p>Dieser Punkt ist der sorgenvollste Punkt unserer Interessengemeinschaft. Die Bewohner des Schelmentales sind "gebrannte Kinder" und können leider schon viel über den Einsatz der Feuerwehr in unserer Wohngegend berichten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für das plangegegenständliche Bauvorhaben ist eine ausreichende Parkierung auf dem Baugrundstück vorgesehen, überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage. Die Parksituation wird daher durch das Projekt nicht verschärft, zumal gleichzeitig die bisherige gewerbliche Nutzung entfällt.</p> <p>Bei der Instandsetzung der Straße werden nach Möglichkeit auch öffentliche Stellplätze geschaffen, die dem gesamten Gebiet dienen.</p> <p>Die Planung der Tiefgarage wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Gefangene Stellplätze, die baurechtlich notwendig sind, sind nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Die Straße „Im Schelmental“ soll nach Umsetzung des Bauvorhabens instandgesetzt werden. Dabei kann der Verkehrsfluss in den fraglichen Bereichen ggf. verbessert werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Gebäude dürfen auf Grundstücken nur errichtet werden, wenn diese an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen sind. Dies ist unserem Dafürhalten nach bei den geplanten Wohngebäuden V + VI nicht gegeben.</p> <p>Daher sollten Aufstellflächen, für die Feuerwehr, im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Außerdem bestehen erhebliche Zweifel, ob bei einem Brand genügend Löschwasser über das Leitungsnetz vorhanden ist.</p> <p>Außerdem darf die Zufahrt von Rettungskräften zum Notfallort nicht versperrt oder behindert sein. Fakt ist leider, dass vor allem die Zufahrt der Sackgasse mit den Wohnhäusern Im Schelmental Nr. 1 bis 20 durch unachtsame Besucher des Freibades oder andere widerrechtlich parkende Fahrzeuge oft versperrt werden. Die unter Punkt 03 und 04 angesprochene Verkehrs- und Parkplatzproblematik wird diesen Missstand noch weiter verschärfen.</p> <p>06. Lärm</p> <p>Durch die Mehrzahl an hinzugezogenen Anwohnern wird sich der Geräuschpegel in unserem Tal deutlich anheben. Vor allem die Zunahme an PKWs wird dies bewirken und durch die geographische Lage, in der wir wohnen, noch weiter begünstigt werden. Da wir in einem Tal leben, sowie durch den Bau der hohen, eng aneinander stehenden Wohngebäude, wird es zu höheren Lärmpegeln kommen. Dieser Lärm wird die Wohnqualität weiter mindern.</p> <p>Schon heute kommt es teilweise, durch das Freibad, die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen zu erhöhten Lärmimmissionen. Weitere Auswirkungen sollten daher durch ein Lärmschutzgutachten geprüft werden. Bitte beachten Sie hierzu auch die Punkte 09 ("Wirtschaftlichkeit der Weinstuben") und 10 (»Fremdenverkehr«).</p>	<p>Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft, eine Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht und ist auch nicht sinnvoll.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Zweifel, dass die zu beachtenden Vorgaben des Brandschutzes eingehalten werden können, seitens des Vorhabenträgers wurden die Anforderungen bereits in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Dies betrifft die verkehrsrechtliche Situation in den umliegenden Anliegerstraßen. Durch die im Zuge der Instandsetzung geplante Umgestaltung lassen sich hinsichtlich der Parkierung sicher Verbesserungen erreichen. Unabhängig davon sind die Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer einzuhalten, was auch durch den Vollzugsdienst überprüft wird.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsgeräusche durch die Lauffener Straße (L 1105) mit dem Gesamt-Prognoseverkehrsaufkommen, also heutiger Verkehr + künftiger Verkehr aus dem Wohngebiet, an der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Gebäuden im Plangebiet unterschritten.</p> <p>Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche durch die Straßen Im Auerberg und Im Schelmental mit dem zusätzlichen künftigen Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet ergab, dass an der Bestandsbebauung die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Wohngebiet die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie durch den Betrieb des Freibads bei einer Vollauslastung sicher eingehalten werden.</p> <p>Bei der Mehrzweckhalle und die Sportanlage ist davon auszugehen, dass durch deren Geräuscheinwirkungen die Richtwerte an der Bestandsbebauung entlang der Lauffener Straße und im Breitbachweg eingehalten werden. Daraus kann abgeleitet werden, dass auch an der weiter entfernten Bestandsbebauung „Im Auerberg“ und „Im Schelmental“ die Richtwerte eingehalten sind.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>07. Höhe der neuen Mehrfamilien-Wohnhäuser/ Baufenster Die Höhe der neu geplanten Wohnhäuser wirkt sich negativ auf die benachbarten Grundstücke aus. Es kommt zu einer Beschattung der benachbarten Flächen. Dies wird besonders deutlich bei den Gemarkungen 3102/4 (■■■■■) und 3102/2 (■■■■■). Der Ost- und Südostseite wird nahezu komplett das Sonnenlicht genommen. Sollte der Eigentümer des Grundstückes 3102/1 sein Vorhaben verwirklichen und ein weiteres Wohnhaus südlich stehend der o. g. Grundstücke errichten, dann werden die Grundstücksgemarkungen ganz im Dunklen stehen.</p> <p>Zudem beeinträchtigt der Neubau mindestens zwei Solar- und Photovoltaikanlagen im Schelmental durch die fehlende Sonneneinwirkung in ihrem Wirkungsgrad.</p> <p>Um diesem Nachteil entgegen zu wirken, sollte an einer wesentlich geringeren Gebäudehöhe festgehalten werden. Außerdem wurden die Baufenster der Wohnhäuser V und VI zu nahe an die angrenzende Wohnbebauung geplant. Es bestehen Zweifel, ob die notwendigen Grenzabstände eingehalten werden können. Diese beiden Baufenster sollten daher verkleinert oder verschoben werden. Des Weiteren sollte der geplante, nördlich liegende Grüngürtel zu Gunsten aller angrenzenden Bestandgebäude fortgeführt werden.</p> <p>08. Werteverlust der Anwohnergrundstücke Die Anwohner fürchten, dass es durch den Bau der überdimensionierten Wohnanlage zu einem nachhaltigen Wertverlust der anliegenden Bestandsgrundstücke und deren Wohnhäuser kommt. Dies ist für uns Anwohner und Eigentümer nicht akzeptabel!</p> <p>09. Wirtschaftlichkeit der beiden Weinstuben Es wird wohl nicht ausbleiben das die Straße „Im Schelmental“ (3101) verbreitert werden muss, um der Verkehrssituation Herr zu werden. Die Weinstube Zinser wird dann ihre Freisitzfläche verlieren. Dies wird zu einem erheblichen Nachteil bei der weiteren Verpachtung der Gaststätte führen und die Wirtschaftlichkeit des gesamten Betriebs in Frage stellen.</p> <p>Das Weingut Müller hat die berechtigte Sorge, dass aus den bereits o. g. Gründen, Umsätze für die Vermietung der Ferienwohnungen wegfallen und damit ebenfalls die Wirtschaftlichkeit des Betriebs gefährdet wird.</p>	<p>Die Vorhabenplanung wurde in diesem Bereich dahingehend optimiert, dass die geplanten Gebäude H 7 – H 9 etwas weiter von den Grundstücksgrenzen abgerückt wurden. Die baurechtlich notwendigen Abstände sind deutlich eingehalten. Das Gebäude H 9 wird um ein Geschoss niedriger ausgeführt, was die Situation weiter verbessert.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Bestandsbebauung überwiegend grenzständig oder mit deutlich geringerem Abstand zur Grenze errichtet ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Von einer dauerhaften Beschattung wird nicht ausgegangen.</p> <p>Die Grenzabstände sind deutlich eingehalten, die Gebäude H 5 und H 6 (jetzt H 8 + 9) wurden von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt, Gebäude H 5 (jetzt H 9) um ein Geschoss reduziert.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem Wegfall der Gewerbebebauung kein Wertverlust für die Umgebung eintritt, eher im Gegenteil. Das zu Grunde liegende Baukonzept fügt sich städtebaulich gut in die Umgebung ein.</p> <p>Eine nachteilige Beeinträchtigung der umgebenden Weinstuben wird nicht erwartet. Die Umgestaltung der anliegenden Verkehrsflächen wird in einer getrennten Maßnahme durchgeführt, bei der die Straße „Im Schelmental“ instandgesetzt wird.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>10. Fremdenverkehr Das Weingut Müller liefert aktuell einen wertvollen Anteil die Gemeinde Nordheim auch für den Fremdenverkehr attraktiv zu machen. Einer der Gründe ist sicher die ruhige Lage im Schelmental / Auerberg - es ist zu befürchten, dass bei unvorsichtiger Anpassung des Bebauungsplans im Rahmen des "vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnen im Auerberg" es zu Einschränkungen kommt.</p> <p>11. Artenschutz Marder, Eichelhäher, Feuersalamander, Blindschleichen und Eidechsen, Igel sogar Füchse sind häufig sichtbare Besucher und Bewohner in unserem Wohnumfeld.</p> <p>Herrn Dr. Münzing war dieser Umstand bei der Erstellung der artenschutzrechtlichen Begutachtung wohl nicht bekannt. Diese, unter Naturschutz stehenden Tierarten, müssen bei der Prüfung des Artenschutzes berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin ist unklar wie mit dem bestehenden Baumbestand (Pappelallee entlang des Firmengebäudes Schneider im Schelmental) verfahren wird – laut der vorläufigen Pläne sollen diese gesunden Bestandsbäume vermutlich entfernt werden.</p> <p>12. Bestandschutz Wir sorgen uns um unsere eigenen Wohnhäuser. Vor allem die "älteren" Wohneinheiten können durch die anstehenden Maßnahmen in Ihrer Bausubstanz schwer beeinträchtigt werden. Setzrisse oder andere Folgewirkungen sind keine Seltenheit, die während der Bauzeit bei Projekten dieser Größenordnung auftreten.</p> <p>Vor Antritt der Bebauung sollte durch den Investor ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Herr Dr. Münzing schreibt dazu in seinem Bericht: „Während der Bauphase können durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie durch Baustelleneinrichtung und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, temporäre Beeinträchtigungen auch auf benachbarten Flächen verursacht werden. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Bauflächen.“</p>	<p>Durch die vorliegende Planung wird ein großflächiger Gewerbebetrieb durch eine Wohnbebauung ersetzt, was die ruhige Lage im Gebiet „Schelmental/Auerberg“ sicher eher begünstigt. Einschränkungen für das Weingut ergeben sich nicht, was gutachterlich überprüft wurde.</p> <p>Im Zuge einer artenschutzfachlichen Begehung wird routinemäßig nach allen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten geschaut. Das Ergebnis der Begehung des Plangebiets ist im Bericht (vgl. Anlage der Begründung) dargelegt.</p> <p>Die Bäume liegen im öffentlichen Bereich und sind damit nicht Gegenstand der vorliegenden Projekt-Planung.</p> <p>Die Beeinträchtigungen durch die Baustelle bewegen sich im üblichen Rahmen, der beim Wohnungsbau angenommen werden kann. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung ist daher nicht zu erwarten, zumal diese nur temporär auftritt.</p> <p>Dies ist aufgrund der gegebenen Entfernung zu den Bestandsgebäuden nicht erforderlich und daher nicht verhältnismäßig.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wir haben große Bedenken, dass dem auch tatsächlich Folge geleistet wird.</p> <p>Des Weiteren haben wir die Vermutung, dass Fels und anderes dichtes Gestein als Unterbau erkennbar sein werden. Bestimmt gab es schon Probebohrungen, um die Geologie des Untergrundes zu erforschen. Wir verlangen Aufklärung darüber was diese Bohrungen ergeben haben und möchten wissen mit welchen Maschinen und Gerätschaften dieser Untergrund bearbeitet werden muss. Frage: Wurde hierzu ein Bodengutachten erstellt? Zudem stellt sich die Frage ob es ein Grundwasserproblem gibt.</p> <p>13. Schadstoffgutachten</p> <p>Als letzten Punkt geben wir zu bedenken, dass der Vorbesitzer der Firma Schneider (Fensterbaubetrieb Werner) lange Zeit mit Holzschutzmitteln, Lacken und starken Lösungsmitteln gearbeitet hat. Auf dem Firmengelände wurde dazu die damals deutschlandweit größte Tauch- und Imprägnieranlage mit Tauchbecken zur Behandlung von Hölzern installiert. Dass hierbei eventuell Lösungsmittel, Holzschutzmittel oder Lacke (damals häufig noch mit in der Zwischenzeit nicht mehr ertaubten, da gesundheitsgefährdenden Stoffen) in den Boden egedrungen sind, ist nicht auszuschließen.</p> <p>Herrn Dr. Münzing dürfte diese Tatsache nicht bekannt gewesen sein. Aus diesem Grund sollte vor Umnutzung des Geländes von Gewerbe- zur Wohnfläche, im Interesse der zukünftigen Bewohner, ein Schadstoffgutachtens des Areals erstellt werden.</p> <p>Fazit:</p> <p>Aufgrund der vorherigen Ausführungen legen wir Anwohner und Bewohner des Schelmentals und des Auerbergs offiziell Widerspruch gegen den verkürzten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.</p> <p>Wir (die Grundstückseigentümer und Bewohner des Schelmentals und des Auerbergs) erwarten durch die aktuelle Ausgestaltung des verkürzten, vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen im Auerberg" negative Auswirkungen auf unsere Wohn- und Arbeitsqualität, sowie unser Eigentum.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit einer bei Baustellen üblichen Inanspruchnahmen von Flächen, ggf. auch auf öffentlichen Flächen außerhalb des Baugrundstücks, ist zu rechnen. Diese sind nur vorübergehend und im Einzelfall mit der Gemeinde abzustimmen.</p> <p>Die Beschaffenheit des Untergrundes und dessen Erkundung ist Sache des Vorhabenträgers, gemäß Stellungnahme der Fachbehörden sind keine Auffälligkeiten zu erwarten.</p> <p>Grundwasserprobleme sind laut Stellungnahmen der Fachbehörden nicht zu erwarten. Die gesetzlichen Vorgaben beim Umgang mit Grundwasser sind zu beachten (vgl. Hinweis b) im Bebauungsplan).</p> <p>Eine Begutachtung des Baugrunds im Plangebiet liegt zwischenzeitlich vor. Diese hat keine wesentlichen Verunreinigungen ergeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird voll zweistufig (wie ein Regelverfahren) durchgeführt, also nicht verkürzt. Die Öffentlichkeit wird somit zwei Mal am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Daher bitten wir um Prüfung unserer Ausführungen und eine schriftliche Stellungnahme hierzu.</p> <p>Anlage: Unterschriftenliste</p>	
<p>P3 M\SL Dr. Silcher Rechtsanwälte Steuerberater vom 21.08.2020</p>	<p>Hiermit zeigen wir an, dass uns mehrere Anwohner und Grundstückseigentümer des Schelmentales und Auerbergs mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Unsere Vertretung gilt für die folgenden Anwohner bzw. Grundstückseigentümer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [REDACTED], Im Auerberg 3, 74226 Nordheim 2. [REDACTED], Im Schelmental 2, 74226 Nordheim 3. [REDACTED] und [REDACTED], Im Schelmental 1, 74226 Nordheim 4. [REDACTED] und [REDACTED], Im Schelmental 16, 74226 Nordheim 5. [REDACTED], Lortzingstraße 28, 74080 Heilbronn (Eigentümerin des Flurstücks 3106) <p>Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und kann auf Wunsch vorgelegt werden.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten, erheben wir hiermit die nachfolgenden Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen im Auerberg" im beschleunigten Verfahren.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aufgestellt werden, da er die Rechte unserer Mandanten erheblich einschränkt und bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Würde der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form erlassen werden, so wäre er aus diesem Grund unwirksam.</p> <p>Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist § 12 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 3 S. 1, 2 Abs. 1 S. 1 BauGB.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann demnach nach Maßgabe des § 12 BauGB errichtet werden. Dies setzt voraus, dass über die üblichen Vorschriften über die Errichtung eines Bebauungsplans nach den §§ 2 ff. BauGB zudem auch die Voraussetzungen des § 12 BauGB erfüllt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan sowohl formell als auch materiell rechtmäßig sein muss.</p> <p>In materieller Hinsicht ist es somit erforderlich, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, wie jeder andere Bebauungsplan auch, das Abwägungsgebot des §1 Abs. 7 BauGB beachtet. Eben diesem Abwägungsgebot wird der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht, da die öffentlichen und privaten Belange der Betroffenen nicht ausreichend gewertet wurden. Eine Verletzung des Abwägungsgebots hat einen unwirksamen Bebauungsplan zur Folge.</p> <p>1. Ausmaß des Bauvorhabens</p> <p>Das nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weshalb ein Verstoß gegen das in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme vorliegt.</p> <p>Die nähere Umgebung ist überwiegend durch eine zweistöckige Einfamilienhausbebauung geprägt. Die dazu noch vorhandene Bebauung durch das Weingut fügt sich aufgrund ihrer Kubatur und Gesamtgröße dabei gut in dieses Gefüge ein. Die weitere Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, welche aus Streuobstwiesen und Weinkulturgebiet bestehen.</p> <p>Die nun geplante Bebauung mit drei- bis vierstöckigen Gebäuden konterkariert demnach die für das Gebiet typische Bebauung und führt dazu, dass der Erholungscharakter untergeht. Dem wird auch nicht dadurch entgegengewirkt, dass die Gebäude entsprechend dem vorhandenen Gefälle angepasst werden, denn selbst dadurch lässt sich der Umfang der Bauten nicht verdecken.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf kann zu diesem Zeitpunkt dem Abwägungsgebot noch nicht entsprechen. Die Abwägung erfolgt durch den Gemeinderat erst nach Vorliegen der öffentlichen und privaten Belange d.h. im Vorfeld des Satzungsbeschlusses und nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Erst wenn diese Abwägung erfolgt ist, kann der Bebauungsplan dem Abwägungsgebot entsprechen und damit überhaupt erst eine solche Beurteilung erfolgen.</p> <p>Der angesprochene Satz regelt, dass Gebäude in Einzelfall unzulässig sein können, wenn von Ihnen unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgehen. Das ist bei einer Wohnbebauung i.d.R. nicht der Fall.</p> <p>Die Vorhabenplanung wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert. Die Änderung umfasst dabei unter anderem eine Verringerung der Wohnungszahl.</p> <p>Durch die Entwicklung kann auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück Wohnraum geschaffen werden, für den auch in Nordheim dringender Bedarf besteht. Dabei ist das Baukonzept aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebung ein. Insbesondere zu den Rändern hin ist eine niedrigere Bebauung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der vorhandenen Gewerbebebauung reduziert und Freiflächen geschaffen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Auch die gewählten Dachformen sind nicht dazu geeignet ein Einfügen in die Umgebung zu fördern. Die Gebäude, welche im Außenbereich des Vorhabens angesiedelt sind, sollen alle mit Satteldächern ausgestattet werden. Diese Gebäude weisen (im Vergleich zu denen mit Flachdächern) eine nochmals größere Außenhöhe auf, weshalb der Eindruck einer Einkesselung entsteht. Dies wird auch nicht dadurch minimiert, dass in der nahen Umgebung überwiegend Satteldächer vorzufinden sind, da diese erheblich kleinere Außenmaße aufweisen. Die Änderung von Flachdächern zu Satteldächern, welche seit der ersten Gemeinderatssitzung am 24.04.2020 vorgenommen wurde, führt weiterhin noch dazu, dass ein erheblicher Teil an Dachbegrünung wegfällt und hierdurch ein Einfügen in die Landschaft weiter gehindert wird.</p> <p>Eine Umsetzung des Bauvorhabens würde eine Zerstörung des derzeit vorhandenen eher ländlichen Charakters des Gebiets auslösen, Derart große Wohnkomplexe sind in ihrer Eigenart üblicherweise in städtischen Gebieten vorzufinden, in denen eine große Anzahl an Menschen auf engem Raum zusammenlebt. Der Auerberg befindet sich jedoch schon abseits von der meisten Bebauung in Nordheim und durch die Sportanlagen und das Freibad vom Stadtkern abgegrenzt. Ein Wohnbau mit 82 bzw. 87 Wohneinheiten ist in einem derart ruhigen Gebiet untypisch.</p> <p>Würde eine derart erhebliche Veränderung des Gebiets vorgenommen werden, so wäre zudem eine deutliche und unzumutbare Wertminderung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten, da durch einen Bau in dem geplanten Umfang der Gebietscharakter verloren gehen würde.</p> <p>Zudem ist auch zu befürchten, dass die eintretenden Veränderungen dazu führen, dass der Charme der Weinstuben der Mandanten [REDACTED] und [REDACTED] gestört wird. Für beide Weinstuben ist die ruhige und ortsangrenzende Lage ein erheblicher Anreiz für Besucher. Würde denen jedoch ein überdimensionierter Wohnkomplex vor die Augen gestellt, so besteht die Gefahr, dass etliche Besucher sich zu anderen Weingütern in der Gegend umleiten lassen, wodurch wieder die Wirtschaftlichkeit der Weinstuben gefährdet wäre.</p>	<p>Die Bestandsbebauung auf dem Gelände besteht aus einer Fabrikanlage. Es handelt sich somit nicht um ein Gebiet mit einem ländlichen Charakter. Zudem grenzt die Gemeinde Nordheim direkt an eine Großstadt und befindet sich somit nicht im ländlichen Raum, sondern im Verdichtungsraum. Eine verdichtete Bebauung bei Nachnutzungen von ehemals gewerblich genutzten Gebieten im Innenbereich ist somit angemessen und zielführend.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem Wegfall der Gewerbebebauung kein Wertverlust für die Umgebung eintritt, eher im Gegenteil. Das zu Grunde liegende Baukonzept fügt sich städtebaulich gut in die Umgebung ein.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird ein großflächiger Gewerbebetrieb durch eine Wohnbebauung ersetzt, was die ruhige Lage im Gebiet „Schelmental/Auerberg“ sicher eher begünstigt.</p> <p>Einschränkungen für das Weingut ergeben sich nicht, was gutachterlich überprüft wurde.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2. Stellplatzverpflichtung</p> <p>Die derzeitige Planung berücksichtigt die besondere örtliche Lage und das dortige Verkehrsaufkommen nicht ausreichend, was sich in der Anzahl der geplanten Stellplätze widerspiegelt.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ein Kfz-Stellplatz pro Wohnung herzustellen. Diese Anzahl kann gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu zwei Stellplätzen pro Wohnung durch Satzung erhöht werden, sofern dies aus Gründen des Verkehrs, städtebaulichen Gründen oder Gründen sparsamer Flächennutzung gerechtfertigt ist.</p> <p>Von dieser Möglichkeit macht der Bebauungsplan zwar in beschränktem Umfang Gebrauch, indem für die Areale "B" und "C" die Stellplatzpflicht auf 1,5 pro Wohnung und im Areal "D" auf 2,0 pro Wohnung erhöht wird. Allerdings genügt dies nicht, um den Gründen des Verkehrs ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Planung berücksichtigt dabei nicht ausreichend, dass das vorliegende Gebiet durch das nahe gelegene Freibad, das Sportgelände, die Festhalle, dem Naturfreundehaus und den Weinbergen einer erheblich erhöhten Park- und Verkehrssituation ausgesetzt ist. Diese wird nochmals gesteigert durch den regen Verkehr aufgrund der Gastronomiebetriebe, sowie der Ferien- und Monteurwohnungen, welche eine zusätzliche Verkehrs- und Parkbelastung begründen. Diese Umstände führen jetzt schon dazu, dass zusätzlich zu den Anwohnern weitere Anlieger die Straßen und Parkplätze in Anspruch nehmen und in der Vergangenheit des Öfteren zu einer Behinderung des Verkehrsflusses geführt haben.</p> <p>Aus diesen Gründen ist in dem Planungsgebiet eine nochmals erhöhte Stellplatzpflicht erforderlich, um einer weiteren Überlastung der Stellplatzpflicht im öffentlichen und im privaten Bereich entgegenzuwirken, welche noch nicht ausreichend umgesetzt worden ist.</p>	<p>Für das plangegegenständliche Bauvorhaben ist eine ausreichende Parkierung auf dem Baugrundstück vorgesehen, überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage. Die Parksituation wird daher durch das Projekt nicht verschärft, zumal gleichzeitig die bisherige gewerbliche Nutzung entfällt.</p> <p>Bei der Instandsetzung der Straße werden nach Möglichkeit auch öffentliche Stellplätze geschaffen, die dem gesamten Gebiet dienen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Planung sieht derzeit für den Bereich B, welcher der größte Bereich und zugleich auch der mit den meisten Wohneinheiten ist, lediglich eine Verpflichtung von 1,5 Kfz-Stellplätzen pro Einheit vor. Dies entspricht zwar rein formal einer erhöhten Verpflichtung im Vergleich zu § 37 LBO. In tatsächlicher Hinsicht handelt es sich hierbei aber um die nach heutigem Stand übliche Anzahl. Insbesondere unter der Berücksichtigung, dass im Bereich B auch mehrere größere Wohnungen geplant sind mit bis zu 4 Zimmern, ist auch davon auszugehen, dass diese nicht nur durch einzelne Personen bewohnt werden. Schon nur in diesem Fall ist die Erhöhung der Stellplätze auf 2 pro Wohneinheit geboten. Dies gilt auch für den Bereich C, welcher auch nur mit einer Stellplatzverpflichtung von 1,5 geplant wurde.</p> <p>Der Bereich A, welcher 16 Wohnungen und lediglich 16 Stellplätze vorsieht, ist angesichts der heutigen Anzahl an Kfz pro Einwohner und des hier konkret vorliegenden Verkehrsvorkommen inadäquat und bedarf dringender Anpassung. Weder die Interessen der im Vorhaben einziehenden Personen noch der Anwohner werden hierdurch ausreichend berücksichtigt. Durch den akuten Mangel an Parkplätzen werden alle Betroffenen dazu gezwungen Ausweichmöglichkeiten zu suchen, welche teilweise selbst schon überbelastet sind. Behält man die derzeitige Planung ohne Änderungen bei, würde dies somit zu einer auf Dauer unzumutbaren Situation für alle Anwohner führen.</p> <p>Lediglich der Bereich D, in welchem 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit angesetzt sind, trägt der vorliegenden Situation genügend Rechnung und ist somit nicht zu bemängeln.</p> <p>Allerdings ist auch weiterhin zu berücksichtigen, dass bei einem derart großen Wohnungskomplex auch von einer deutlich erhöhten Besucherfrequenz auszugehen ist. Auch für den von den Bewohnern verursachten Besucherverkehr sind somit ausreichende Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>3. Umsetzung der Stellplatzverpflichtung</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass selbst unter Zugrundelegung der derzeitigen Planung die Stellplatzverpflichtung nicht ausreichend eingehalten wird.</p>	<p>1,5 Stellplätze je Wohneinheit sind das im Mehrfamilienhausbereich übliche und fachlich auch das richtige Maß, da hierdurch der Durchschnitt der Wohnungsgrößen und der Belegungsdichte abgebildet wird. Nur, weil sich auch größere Wohnungen im Gebiet befinden, bedeutet das nicht, dass jede einzelne Wohnung in diesem Bereich auch zwei Stellplätze benötigt.</p> <p>In diesem Bereich ist öffentlich geförderter Wohnungsbau mit kleineren Wohnungen geplant. Daher kann mit einem KFZ/Wohneinheit gerechnet werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der Instandsetzung der Straße werden nach Möglichkeit auch öffentliche Stellplätze geschaffen, die dem gesamten Gebiet dienen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Planung beruft sich darauf, dass für die Gesamtheit der Anlage ein Mittel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen ist, Dies trifft allerdings nur zu, sofern man der Berechnung eine Anzahl von 82 Wohneinheiten zugrunde legt. Diese Anzahl wird zwar auch des Öfteren in der Planung aufgegriffen. Eine Hochrechnung der geplanten Wohnungseinheiten, welche auf dem Lageplan vermerkt sind, ergibt allerdings eine Gesamtzahl von 87 Wohneinheiten. Geht man davon aus, dass diese Anzahl der Wahrheit entspricht, so liegt die durchschnittliche Menge an Stellplätzen pro Wohnung nur noch bei 1,43 und somit unter dem geplanten Durchschnitt. In diesem Fall kann nicht mehr von einer ausreichenden Menge an Parkplätzen ausgegangen werden.</p> <p>Darüber hinaus erscheint es auch höchst zweifelhaft, dass die Planung tatsächlich 125 Parkplätze zur Verfügung stellt. Wie man dem Übersichtsplan des Untergeschosses bzw. der Tiefgarage entnehmen kann, handelt es sich bei 21 der in der Tiefgarage geplanten Stellplätze um sogenannte gefangene Stellplätze. Diese sind nur erreichbar, sofern der davor liegende Stellplatz nicht in Anspruch genommen wird. Die Nutzbarkeit dieser Parkplätze ist somit vollständig abhängig von der Belegung der anderen Parkplätze, weshalb bei den gefangenen Stellplätzen keine selbstständige Nutzbarkeit vorliegt,</p> <p>Aus diesem Grund erfüllen diese 21 Stellplätze nicht die Anforderungen an die Geeignetheit i.S.d. § 37 Abs. 1 S. 1 LBO, da keine jederzeitige und ungehinderte Benutzung möglich ist. Ist ein Stellplatz nicht jederzeit ohne Hindernisse benutzbar, so führt dies zu einer derart erheblichen Einschränkung der Bequemlichkeit, dass in den überwiegenden Fällen von einer tatsächlichen Nutzung des Stellplatzes abgesehen werden wird und auf einen nahe gelegenen öffentlichen Parkplatz ausgewichen wird. Eben diese Folge soll jedoch durch die Anzahl an notwendigen Stellplätzen vermieden werden, um eine überhöhte Belastung des öffentlichen Parkraums entgegenzuwirken.</p>	<p>Die Vorhabenplanung wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert. Die Änderung umfasst dabei unter anderem eine Verringerung der Wohnungszahl.</p> <p>Die Planung der Tiefgarage wurde im Zuge der Entwurfsfortschreibung geändert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Gefangene Stellplätze, die baurechtlich notwendig sind, sind nicht mehr vorgesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Wenn jedoch jede Nutzung des Stellplatzes durch Bewohner und Besucher eine Absprache mit den weiteren Nutzern erfordert, da sonst eine Ein- und Ausfahrt nicht möglich ist, ist prognostisch davon auszugehen, dass diese Nutzung nicht stattfinden wird. Hiervon ist selbst in dem Fall auszugehen, dass der gefangene und davorliegende Stellplatz jeweils nur zu einer Wohneinheit zugeordnet werden sollen. Denn selbst in diesen Fällen ist eine Absprache dahingehend, dass die Nutzung beider Stellplätze ohne größere Erschwernis möglich ist, nicht immer praktikabel und von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängig.</p> <p>Das Bauvorhaben ist somit nach der derzeitigen Planung nicht in der Lage auf dem Baugrundstück den zu erwartenden ruhenden Verkehr aufzunehmen, wodurch die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs beeinträchtigt wird.</p> <p>Die gefangenen Stellplätze genügen somit nicht den Anforderungen, weshalb von einer Gesamtanzahl an Stellplätzen von lediglich 104 auszugehen ist, Dies führt bei 87 geplanten Wohneinheiten zu einer durchschnittlichen Stellplatzzahl von 1,19 pro Wohnung, welche angesichts der angespannten Verkehrslage im Auerberg den planerischen Voraussetzungen nicht genügt. Selbst unter Zugrundelegung einer Wohnungszahl von 82, würde die durchschnittliche Stellplatzzahl lediglich bei 1,26 pro Wohneinheit liegen und nicht ausreichen-</p> <p>Es ist somit festzuhalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seiner derzeitigen Ausgestaltung weder eine ausreichende Stellplatzverpflichtung beinhaltet, noch nach der derzeitigen Verpflichtung ausreichend Stellplätze geplant sind.</p> <p>4. Verkehrssicherheit</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt zudem die darüberhinausgehende Verkehrssicherheit nicht ausreichend.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 2 LBO darf ein Bauvorhaben die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigen. Aufgrund des derzeit schon regen Verkehrs, sowohl durch die Anwohner als auch Besucher des Gebiets, ist die Einhaltung dieser Voraussetzung weder für den Straßen- noch den Fußgängerverkehr gewährleistet.</p>	<p>Dies ist nicht der Fall.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Den der Planung beiliegenden Plänen lässt sich kein Bereich entnehmen, welcher für den Fußgängerverkehr vorgesehen ist. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass die oberirdischen Stellplätze den Bereich einnehmen, auf dem sich derzeit noch der Gehsteig befindet. Es ist somit vielmehr zu befürchten, dass die Fußgänger entweder an den parkenden Fahrzeugen vorbeigeführt werden oder keine ausreichenden Sicherungsmaßnahmen in diesem Hinblick getroffen wurden. Da es sich bei den Straßen Im Schelmental und Im Auerberg zumindest auch um Schulwege handelt, bestünde eine erhebliche Gefahr für die anwohnenden Schulkinder.</p> <p>Darüber hinaus ist der Planung auch nicht zu entnehmen, wie der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr bewältigt werden soll. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, welches bei zusätzlichen 82 bzw. 87 Wohneinheiten zu erwarten ist, ist auch eine entsprechende Anpassung der Infrastruktur erforderlich, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die schon nach jetziger Lage schwer einsehbare Einbiegung zwischen der Lauffener Straße und Im Schelmental von besonderer Bedeutung.</p> <p>Ein dermaßen hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen ohne entsprechende Maßnahmenplanung führt zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner, welcher jedoch durch hinreichende Planung vorgebeugt werden kann,</p> <p>5. Abstandsflächen</p> <p>Weiterhin ist noch darauf hinzuweisen, dass erhebliche Zweifel bestehen, ob die zu beachtenden Abstandsflächen nach § 5 LBO hinreichend eingehalten werden.</p> <p>Der vorgelegte Lageplan gibt die Situation auf dem Flurstück 3102/04 nicht vollständig wieder. In diesem Punkt ist nur eine Garage eingezeichnet. Das zusätzlich noch vorhandene Wohnhaus, welches auf die Garage aufgestockt wurde und zudem noch weiter nach hinten in das Grundstück ragt, wurde gänzlich nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund kann auch nicht abschließend geklärt werden, ob die geplanten Häuser 5 und 6 die Abstandsflächen zum Wohnhaus einhalten. Es bedarf in diesem Punkt einer genaueren Prüfung.</p>	<p>Aufgrund des Wegfalls der gewerblichen Nutzung ist nicht von einer relevanten Erhöhung der Verkehrszahlen auszugehen.</p> <p>Die öffentlichen Flächen (z.B. Gehwege) sind zudem nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Gemeinde wird im Zuge der allgemeinen Instandsetzung die Straße „Im Schelmental“ erneuern und dabei auch eine verkehrssichere Führung der Fußgänger und ggf. eine Verbesserung der Einbiegung berücksichtigen.</p> <p>Die Vorhabenplanung wurde dahingehend optimiert, dass die geplanten Gebäude H 7 – H 9 etwas weiter von den Grundstücksgrenzen abgerückt wurden. Die baurechtlich notwendigen Abstände sind deutlich eingehalten. Das Gebäude H 9 wird um ein Geschoss niedriger ausgeführt, was die Situation weiter verbessert.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Bestandsbebauung überwiegend grenzständig oder mit deutlich geringerem Abstand zur Grenze errichtet ist.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus ist auch zu beachten, dass das Bauvorhaben aufgrund der Höhe der einzelnen Gebäude zu einer Beschattung der schon vorhandenen Einfamilienhäuser führen wird. Dies ist insbesondere für das Grundstück der Mandanten ■■■ zu befürchten, da aufgrund der Ausrichtung davon auszugehen ist, dass das Sonnenlicht vollständig von dem direkt nebenstehenden Gebäude abgeschirmt wird. Dies stellt einen unzumutbaren Zustand dar, welcher von unserer Mandantschaft nicht hinzunehmen ist. Zudem ist auch noch zu befürchten, dass aufgrund der Wandhöhen die Photovoltaikanlagen der zum Bauvorhaben südlich gelegener Grundstücke in ihrem Wirkungsgrad beeinträchtigt werden. Diese Umstände ergeben sich aufgrund der geringen Abstandsflächen der Häuser 5 und 6 zur angrenzenden Bebauung.</p> <p>6. Lärm</p> <p>Die Planung berücksichtigt auch nicht ausreichend, dass die Anwohner durch die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten in einem unzumutbaren Ausmaß einer Mehrbelästigung durch Lärm ausgesetzt werden.</p> <p>Auch dieser Faktor ist im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme für die Interessenabwägung von Bedeutung. Die Belastung, welche durch die zusätzlichen Anwohner, den An- und Abfahrtsverkehr, muss ausreichend durch ein Lärmimmissionsschutzgutachten überprüft werden. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass das Gebiet derzeit durch eine überschaubare Menge an Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Schaffung von bis zu 87 zusätzlichen Wohneinheiten übersteigt die derzeitigen Lärmimmissionen um mehrfaches.</p> <p>7. Brandschutz</p> <p>Es ist auch zu befürchten, dass die vorliegende Planung den Brandschutz nicht hinreichend beachtet.</p> <p>Gemäß § 15 Abs. 1 LBO sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass im Falle eines Brands wirksame Löscharbeiten möglich sind. Gemäß § 15 Abs. 7 LBO müssen hierfür geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. Dies dient hierbei nicht nur der Löscharbeiten im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern eben auch einer Vorbeugung eines Brandübergriﬀs auf die umliegenden Gebäude.</p>	<p>Kenntnisnahme. Von einer dauerhaften Beschattung wird aufgrund des Abstands und des wechselnden Sonnenstands nicht ausgegangen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird ein großflächiger Gewerbebetrieb durch eine Wohnbebauung ersetzt, was sicher nicht zu einer Mehrbelastung der Anwohner durch Lärm führt. Die Emissionen werden sich eher verringern.</p> <p>Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche durch die Straßen „Im Auerberg“ und „Im Schelmental“ mit dem zusätzlichen künftigen Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet ergab, dass an der Bestandsbebauung die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Die Anforderungen des Brandschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft, eine Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht und ist auf dieser Ebene auch nicht sinnvoll.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Zweifel, dass die zu beachtenden Vorgaben des Brandschutzes eingehalten werden können, seitens der Vorhabensträgers wurden die Anforderungen bereits in der Planung berücksichtigt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Insbesondere im Hinblick auf vergangene Feuerwehreinsätze, welche durch blockierte Zufahrten erschwert wurden, ist die Aufstellung der erforderlichen Brandschutzflächen unumgänglich. Die derzeitige Planung erweist jedoch keinen direkten Zugang zu den Wohngebäuden 5 und 6, welche in zweiter Reihe geplant sind. Auch ist der Planung keine entsprechende Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge zu entnehmen.</p> <p>8. Fazit</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann in seiner jetzigen Fassung nicht wirksam erlassen werden. In den aufgezeichneten Punkten ist erheblicher Verbesserungsbedarf. Insbesondere die Gesamtgröße des Vorhabens und der Stellplatz-Planung bedürfen dringender Überarbeitung um ein harmonisches und vor allem funktionierendes Gesamtgepräge zu konstruieren, welches auch im Einklang mit den schon vorhandenen Bebauungen bestehen kann.</p> <p>Es ist zudem in einer weiteren Hinsicht Rücksicht auf die schon vorhandene Bebauung zu nehmen. Da es sich bei den Gebäuden der Mandanten teils um welche aus einem älteren Jahrgang handelt, besteht die Gefahr, dass die erheblichen Bauarbeiten zu Beschädigungen der Bausubstanzen führen können. Möglichen Setzrissen oder anderen Folgewirkungen der baulichen Maßnahmen ist nicht nur schon im Vorfeld entgegenzuwirken. Es gilt hier zudem, ein Beweissicherungsverfahren durch den Investor durchzuführen.</p> <p>Letztlich ist noch weiterhin zu beachten, dass eine Überarbeitung des Artenschutzgutachtens und die Erstellung eines Schadstoffgutachtens geboten sind.</p> <p>Zwar wurde das Areal artenschutzrechtlich schon begutachtet, allerdings ist diesem nicht zu entnehmen, dass dort ein Vorkommen an Mardern, Eichelhähern, Feuersalamandern, Blindschleichen, Eidechsen, Igel und Füchsen besteht.</p> <p>Ein Schadstoffgutachten scheint aufgrund der Tätigkeit der Voreigentümer geboten. Vor der Firma Schneider befand sich auf dem Gelände der Fensterbaubetrieb Werner, welcher lange Zeit mit Holzschutzmitteln, Lacken und starken Lösungsmitteln gearbeitet hat, Zudem befand sich auf dem Grundstück die damals deutschlandweit größte Tauch- und Imprägnieranlage. Aus diesem Grund wäre eine Überprüfung eventueller Belastungen von Vorteil.</p>	<p>Wie bereits beschrieben gab es zwischenzeitlich einige Umplanungen, die die ohnehin schon gegebene städtebauliche Verträglichkeit weiter erhöhen können.</p> <p>Die Beeinträchtigungen durch die Baustelle bewegen sich im üblichen Rahmen, der beim Wohnungsbau angenommen werden kann. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung ist daher nicht zu erwarten, zumal diese nur temporär auftritt.</p> <p>Im Zuge einer artenschutzfachlichen Begehung wird routinemäßig nach allen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten geschaut. Das Ergebnis der Begehung des Plangebiets ist im Bericht (vgl. Anlage der Begründung) dargelegt.</p> <p>Eine Begutachtung des Baugrunds im Plangebiet liegt zwischenzeitlich vor. Diese hat keine wesentlichen Verunreinigungen ergeben.</p>

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 03.03.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung